

Rénovation énergétique : pourquoi certains propriétaires décrochent ?

Alors que la rénovation énergétique du parc immobilier résidentiel demeure une priorité, une difficulté s'impose dans les copropriétés : la capacité des ménages à absorber le reste à charge, malgré les aides publiques. Inflation, hausse des charges et contraintes d'endettement fragilisent particulièrement les copropriétaires. Synergiec, AMO financier spécialisé dans la rénovation énergétique en copropriété, lance une offre de rachat de crédits pour resolabiliser les copropriétaires fragilisés et faciliter ainsi le vote des travaux.

Une rénovation possible... mais pas toujours finançable

La rénovation énergétique est devenue un impératif réglementaire, mais aussi un enjeu patrimonial majeur pour les copropriétés. Sur le papier, les outils existent : MaPrimeRénov' Copropriété, CEE, subventions locales, éco-PTZ collectif... autant de dispositifs qui permettent de réduire significativement la facture finale. Mais dans les assemblées générales, une question revient avec insistance : qui pourra réellement payer sa part ?

Car une fois les aides mobilisées, le reste à charge demeure. Et pour de nombreux copropriétaires, ce montant vient souvent intensifier un budget déjà contraint dans un quotidien déjà sous tension : inflation, hausse des charges de copropriété, augmentation des primes d'assurance, coût de l'énergie, crédit immobilier contracté qui court.

« Le sujet n'est plus seulement de convaincre les copropriétaires de l'intérêt des travaux, mais de leur permettre de les financer. Aujourd'hui, ce sont souvent les classes moyennes qui se retrouvent en première ligne : elles ne remettent pas en cause la rénovation, mais elles n'ont plus la marge de manœuvre financière pour absorber un reste à charge qui arrive au mauvais moment », souligne Sylvain Lefèvre, président de Synergiec.

Dans la majorité des cas, financer ce reste à charge implique soit de mobiliser une épargne, soit d'emprunter. Or l'accès au crédit s'est durci, et les ménages déjà engagés dans plusieurs prêts (immobilier, auto, consommation...) se retrouvent rapidement au-delà de leur capacité d'emprunt, avec parfois plusieurs échéances dispersées auprès de différents établissements bancaires et intermédiaires. Sans oublier les accidents de vies !

Résultat : des copropriétaires décrochent, des votes sont reportés, et des projets pourtant essentiels se retrouvent gelés. Non pas faute de solutions techniques, mais faute de solvabilité. Synergiec constate qu'en moyenne, dans une copropriété d'environ 40 lots, un à deux copropriétaires se trouvent concernés, ce qui représente 5% de taux d'impayés en moyenne.

Une nouvelle offre pour débloquer les projets : le rachat de crédits

Dans ce contexte, Synergiec annonce le lancement d'une offre dédiée à la solvabilisation des copropriétaires fragilisés, et ce afin de répondre à la demande des gestionnaires de copropriété via des solutions de rachat et de regroupement de crédits. « L'objectif est d'intervenir en amont des assemblées générales, avant que la fragilité individuelle ne devienne un blocage collectif. L'accompagnement est confidentiel, personnalisé, sans engagement, et vise à restructurer les charges mensuelles : crédit immobilier, crédit auto, prêts personnels, crédits renouvelables, assurances », explique Sylvain Lefèvre. Cette nouvelle brique complète l'intervention de Synergiec en AMO financier, déjà centré sur la structuration des prêts collectifs et la mobilisation des aides publiques (MaPrimeRénov', CEE, subventions locales).

Contact Presse

En 2024, Synergiec a déjà contribué au financement de 150 M€ de travaux, dont 55 M€ de subventions mobilisées. Cependant la réalité de terrain est que la transition énergétique ne pourra pas reposer uniquement sur des dispositifs techniques ou des aides. Elle devra aussi intégrer l'humain et la réalité des ménages copropriétaires.

Le vrai point de bascule : l'endettement individuel

Synergiec, qui a franchi le cap des 1 000 copropriétés accompagnées constate que les projets ne se bloquent plus sur la technique mais sur les équilibres économiques individuels. « *Une copropriété, c'est une addition de situations très différentes : un retraité, un jeune couple, un bailleur, une famille monoparentale. Dans un même immeuble, certains peuvent avancer, d'autres non* », rappelle Sylvain Lefevre.

A titre d'exemple :

Un couple, avec 4 340 € de revenus et un taux d'endettement de 34 %, avec un crédit immobilier, un crédit auto, et un crédit à la consommation. Un accident de la vie (chômage, interruption temporaire de travail...) et les revenus peuvent tomber à 2 200 €. Les charges, quant à elles, ne bougent pas. 1 480 € de mensualités et près de 70 % d'endettement : chaque mois devient une épreuve. Pourtant ils sont propriétaires et le toit est une sécurité. Alors, pour certains, la question d'une vente finit même par se poser. Au-delà de l'endettement, le reste à charge des ménages (crédits déduits) reste un marqueur fort pour les banques.

Avec un accompagnement adapté et une restructuration de crédits, les mensualités tombent à 400 €, le taux d'endettement redescend à 19 %, et plus de 1 000 € de reste à vivre sont retrouvés. Derrière cette restructuration, un principe simple : regrouper plusieurs crédits en un seul, réétaler la dette et alléger la mensualité globale. Une solution qui permet non seulement de clarifier la situation financière du ménage, mais surtout de retrouver une capacité d'investissement. Dans certains cas, ce rééquilibrage suffit à rendre possible ce qui ne l'était plus : participer à la rénovation énergétique de l'immeuble. Et conserver le bien, dans une France de propriétaires.

À propos de Synergiec

Fondée en 2023, Synergiec est portée par cinq associés issus de l'écosystème de la transition énergétique et de son financement, Synergiec, dotée d'un capital de 1 million d'euros, est le premier intermédiaire national en opération de banque et en service de paiement dédié à la rénovation énergétique. En 2024, Synergiec a réussi à implanter près de 10 agences et à étudier 7 500 lots, représentant 124 copropriétés partout en France. À ce jour, ce sont 150 M€ de travaux financés, dont 55 M€ de subventions, témoignant de la capacité de Synergiec à mobiliser des financements pour accélérer la transition énergétique. Synergiec ambitionne ainsi de contribuer au financement de 30 000 logements résidentiels et 1 million de m² de bâtiments tertiaires et industriels, avec un objectif clair : atteindre plus de 250 copropriétés résidentielles et 120 sites tertiaires en rénovation énergétique pour 2025. En tant que mandataire, Synergiec facilite l'obtention d'une solution complète de financement des travaux, incluant des prêts travaux aux meilleures conditions du marché et des primes diverses (CEE, aides de l'ANAH, aides locales). En tant que tiers de confiance, Synergiec propose également des solutions d'assurances pour sécuriser les projets et la pertinence des travaux.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com